



CONSELHO DA PROCURADORIA

ACÓRDÃO

ACÓRDÃO CPROGE Nº 4/2019

PROCESSO Nº: 18589/2018

RELATOR: Wagner José Elias Carmo

ÓRGÃO JULGADOR: CPROGE - CONSELHO DA PROCURADORIA

DATA DO JULGAMENTO: 04/04/2019

DATA DO ACÓRDÃO: 17/04/2019

EMENTA: ATUALIZAÇÃO E PADRONIZAÇÃO DE MINUTA DE CONTRATOS DE LOCAÇÃO. CHAMAMENTO PÚBLICO.

1. Trata-se, o caso em tela, de solicitação de análise, e posicionamento conclusivo, encaminhada a este Conselho, pela Procuradoria Geral deste Município, acerca da padronização e atualização de minuta de contrato de locação.
2. À Unanimidade aprovado VOTO do relator com os adendos da VISTA no sentido da possibilidade de padronização e atualização, utilizando-se como modelo a minuta constante dos autos, apenas com as modificações apontadas no voto vista.
3. Atentar para numeração das cláusulas. - RENUMERAR A PARTIR DA CLÁUSULA 10.
4. Qualquer tributo incidente sobre o imóvel deve ser de responsabilidade do locador. Nesse viés, alterar a cláusula 5.2 para excluir o termo "tributo". Tal previsão já consta na cláusula 9.1.10.
5. Para garantia do crédito do Município e efetividade nas relações entre o Município e seus devedores, sugere-se incluir cláusula 6.4.1 nos seguintes termos: "Havendo débito de qualquer natureza com o Município, o locador autoriza desde já que seja efetuada a retenção e compensação dos valores com o crédito mensal decorrente do presente instrumento, mês a mês, até sua equalização "

6. Para fins de resguardar o direito do Município, incluir, ao final, no item 1.1.3 (que deverá ser renumerado) o seguinte: (...) “A realização ou não da vistoria não exclui o direito do locatário acerca de eventuais defeitos ou problemas que surjam ou possam ser exteriorizados no decorrer da locação.”.

7. Para fins de resguardar o direito do Município, alterar a cláusula 11.1, com a inclusão das “benfeitorias úteis” na primeira linha, e exclusão da parte “bem como as úteis, desde que autorizadas...” (segunda linha).

8. E, por fim, também na Minuta de Contrato, aprovou-se que fosse inserida Cláusula de Exclusão de Responsabilidade da Administração Pública (Parte Locatária) em hipótese de Caso Fortuito, Força Maior e Fato de Terceiro.

Acórdão

Vistos, relatados e discutidos os autos, acordam os membros do CPROGE, à unanimidade, acolher o Voto do relator com os adendos do voto vista.

Aracruz, 17 de Abri de 2019.

Presidente do Conselho – CPROGE e RELATOR

VOTO VISTA



MODELO DE TERMO DE CONTRATO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL

CASO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PELA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA MUNICIPAL POR DISPENSA DE LICITAÇÃO (ARTIGO 24, INCISO X, DA LEI Nº 8.666/93)

NOTA EXPLICATIVA

Este modelo de TERMO DE CONTRATO procura fornecer uma base formal para as Secretarias e Órgãos da Administração Pública Municipal que almeja locar IMÓVEL de particular (pessoa física ou jurídica), por meio de DISPENSA DE LICITAÇÃO com fundamento no artigo 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93.

O caso se revela quando a LOCAÇÃO DE IMÓVEL se der dentro da hipótese do artigo 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93, sobretudo quando houver certeza de que há um único imóvel com as necessidades de instalação e localização pretendidas pela Administração Pública, caso em que será processado por meio de DISPENSA DE LICITAÇÃO.

A locação originária desse processo é regida predominantemente por norma de direito privado, a Lei nº 8.245, de 1991 (Lei do Inquilinato) e suas cláusulas devem obediência ao que for estabelecido entre as partes, podendo variar de acordo com a situação fática posta ao administrador, em razão da cidade, do imóvel, da época e, sobretudo, em relação às condições econômico-financeiras da avença.

O conteúdo da MINUTA propriamente dita deve estar adaptado a essas peculiaridades, procurando refletir o que foi decidido pelos interessados.

Os itens desse MODELO que se encontram pontilhados/traçados devem ser preenchidos pela autoridade solicitante, de acordo com as peculiaridades do objeto da locação e critérios de oportunidade e conveniência.

Alguns itens receberão notas explicativas para compreensão do agente ou setor responsável pela elaboração do Edital de Chamamento e seus anexos, que deverão ser devidamente suprimidos quando da finalização do documento na versão original.



MINUTA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL
(ARTIGO 24, INCISO X, DA LEI Nº 8.666/93)
DE ACORDO COM O ACÓRDÃO CPROGE Nº 04/2019

PROCESSO Nº:

TERMO DE CONTRATO Nº:

TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE
IMÓVEL Nº QUE ENTRE SI CELEBRAM O
MUNICÍPIO DE ARACRUZ/ES E A
_____ **(PESSOA FÍSICA OU**
JURÍDICA).

O **MUNICÍPIO DE ARACRUZ/ES**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ/MF nº _____, com sede na _____ (endereço completo), por meio da SECRETARIA _____, neste ato representado por _____, nomeado (a) pela PORTARIA Nº _____, doravante denominado LOCATÁRIO e a _____ (PESSOA FÍSICA OU JURÍDICA), inscrita no CPF ou CNPJ nº _____, sediada em _____ (endereço completo), doravante denominado LOCADOR, neste representado pelo SR (a) _____, portador (a) da carteira de identidade nº _____, expedida por _____, e CPF nº _____, tendo em vista o que consta no PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº _____, CHAMAMENTO PÚBLICO Nº _____, e em observância às disposições da Lei nº 8.245/1991 e da Lei nº 8.666/1993, resolvem celebrar o presente TERMO DE CONTRATO, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.



1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. Este Termo de Contrato tem por objeto a LOCAÇÃO DE IMÓVEL situado na _____, bairro _____, número _____, no Município de _____, objeto de matrícula nº _____, do _____, Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de _____ para abrigar as instalações de _____ (nome do órgão ou entidade locatária).

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DA DISPENSA DE LICITAÇÃO

2.1. O presente TERMO DE CONTRATO é formalizado com fundamento no artigo 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93, o qual autoriza a DISPENSA DE LICITAÇÃO para “LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO ATENDIMENTO DAS FINALIDADES PRECÍPUAS DA ADMINISTRAÇÃO, CUJAS NECESSIDADES DE INSTALAÇÃO E LOCALIZAÇÃO CONDICIONEM A SUA ESCOLHA, DESDE QUE O PREÇO SEJA COMPATÍVEL COM O VALOR DE MERCADO, SEGUNDO AVALIAÇÃO PRÉVIA”.

NOTA EXPLICATIVA: É imprescindível que o processo contenha as justificativas determinantes para a escolha do imóvel, de acordo com as necessidades de instalação e localização do órgão ou entidade pública, nos termos dos artigos 24, X, e 26, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 8.666/93.

Atente-se para trecho consignado na seguinte decisão do TCU (Acórdão nº 1.512/2004 - Plenário): “a afronta à norma se deu (...) porque os gestores não foram capazes de comprovar que o imóvel selecionado detinha características excepcionais de instalação e localização que fossem condicionantes para sua escolha. Com efeito, para que os requisitos estabelecidos pelo referido dispositivo legal sejam satisfeitos, não basta apenas que se identifique um imóvel que atenda às necessidades da Administração, mas que se encontre aquele que as satisfaça com tamanha adequação, que justifique a não realização da licitação. Em outras palavras, ‘a ausência de licitação deriva da impossibilidade de o interesse público ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado. As características do imóvel (tais como localização, dimensão, edificação, destinação etc.) são relevantes, de modo que a Administração não tem outra escolha’ (Marçal Justen Filho, in Comentários à Lei de Licitações, 4ª edição, p. 158).”



3. CLÁUSULA TERCEIRA - DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

3.1. O prazo de vigência do contrato será de _____ meses/anos, com início na data de _____ e encerramento em _____, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245/1991, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos.

NOTA EXPLICATIVA: Seguindo a Orientação Normativa nº 6, de 01/04/2009, do Advogado-Geral da União, "a vigência do contrato de locação de imóveis, no qual a Administração Pública é locatária, rege-se pelo art. 51 da Lei nº 8.245, de 1991, não estando sujeita ao limite máximo de sessenta meses, estipulado pelo inc. II do art. 57, da Lei nº 8.666, de 1993".

Ainda, recentemente o TCU consolidou o seguinte entendimento, no que se refere ao prazo de vigência do contrato de locação de imóvel firmado pela Administração na qualidade de locatária (Acórdão nº 1.127/2009 – Plenário):

"1. Pelo disposto no art. 62, § 3º, inciso I, da Lei nº 8.666/1993, não se aplica aos contratos de locação em que o Poder Público for locatário as restrições constantes do art. 57 da Lei.

2. Não se aplica a possibilidade de ajustes verbais e prorrogações automáticas por prazo indeterminado, condição prevista no artigo 47 da Lei nº 8.245/91, tendo em vista que (i) o parágrafo único do art. 60 da Lei nº 8.666/93, aplicado a esses contratos conforme dispõe o § 3º do art. 62 da mesma Lei, considera nulo e de nenhum efeito o contrato verbal com a Administração e (ii) o interesse público, princípio basilar para o desempenho da Administração Pública, que visa atender aos interesses e necessidades da coletividade, impede a prorrogação desses contratos por prazo indeterminado.

3. A vigência e prorrogação devem ser analisadas caso a caso, sempre de acordo com a legislação que se lhe impõe e conforme os princípios que regem a Administração Pública, em especial quanto à verificação da vantajosidade da proposta em confronto com outras opções, nos termos do art. 3º da Lei nº 8.666/93."

Portanto, a vigência de tal contrato não se limita à vigência do crédito orçamentário (art. 57, caput), nem ao prazo máximo de 60 (sessenta) meses (art. 57, II); por outro lado, também não pode ser indeterminada, nem engessar o interesse da Administração em eventualmente findar um ajuste que já não mais se lhe apresenta vantajoso.

Assim, cumpre ao órgão estabelecer, caso a caso, um prazo de vigência que atenda a suas necessidades, porém limitado e adequado à preservação do interesse público.



3.2. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da entrega das chaves, mediante TERMO, precedido de vistoria do imóvel.

3.3. A prorrogação do contrato deverá ser promovida mediante celebração de TERMO ADITIVO.

3.4. Caso não tenha interesse na PRORROGAÇÃO, a LOCADORA deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de _____ dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

4. CLÁUSULA QUARTA - DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

4.1. Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245/1991.

5. CLÁUSULA QUINTA – DO VALOR DO ALUGUEL

5.1. O valor do aluguel mensal é de R\$ _____ (_____),
perfazendo o valor total de R\$ _____ (_____).

Nota explicativa: O valor total abrangerá o período original de vigência do contrato.

Um dos requisitos da dispensa de licitação para locação de imóvel (artigo 24, inciso X, da Lei nº 8.666, de 1993) é a compatibilidade do valor do aluguel com o valor de mercado, a ser demonstrada mediante a realização de pesquisa prévia de preços.

Conforme orientação do TCU, tal pesquisa de preços costuma englobar a obtenção de orçamentos junto a empresas do ramo (no caso, imobiliárias). Por óbvio, os orçamentos devem referir-se a imóveis de características, instalações e padrão similares àquele que se pretende locar (área útil,



número de salas, comodidades, padrões de acabamento, localização, manutenção, etc.). Importante é a obtenção de laudo de avaliação do imóvel, elaborado ou homologado por agente público, como acontece com a Comissão Permanente de Avaliação de Imóvel. Tal laudo, por conter uma análise técnica do valor de mercado, levando em conta as características individuais do imóvel selecionado (ao invés de simplesmente compará-lo com outros imóveis similares), apresenta maior nível de precisão e confiabilidade.

5.2. As despesas ordinárias do condomínio, bem como os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água, esgoto, energia elétrica, tributos, etc.) cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente à _____.

6. CLÁUSULA SEXTA – DO PAGAMENTO

6.1. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente até o _____ dia útil seguinte do mês subsequente ao vencido, desde que o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, tenha sido apresentado pela LOCADORA com antecedência mínima de _____ dias úteis.

6.2. Caso a antecedência mínima não seja observada, o pagamento será efetuado no prazo de até _____ (_____) dias úteis da data da apresentação do recibo locatício ou documento de cobrança correspondente pela LOCADORA.

Nota explicativa: O art. 40, XIV, "a", e seu § 3º, da Lei nº 8.666, de 1993, o prazo para pagamento não poderá ser superior a 30 (trinta) dias contados a partir da data da apresentação da Nota Fiscal/Fatura e dos demais documentos comprobatórios do adimplemento das obrigações da contratada, quando exigíveis. Assim, o órgão deve fixar um prazo razoável - respeitado o limite máximo de 30 (trinta) dias -, que contemple não apenas o prazo de processamento do pagamento em si, mas também o tempo necessário para o procedimento de atesto.

6.3. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa,

o pagamento ficará pendente até que a LOCADORA providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando quaisquer ônus para a LOCATÁRIA.

6.4. Antes do pagamento, a LOCATÁRIA verificará a manutenção da regularidade fiscal da LOCADORA, o que deverá ser juntado ao processo.

Nota explicativa: Atente-se para a posição do TCU (Acórdão nº 1.438/2009 – Plenário):

"9.5.2. faça constar dos processos de contratação consultas sobre a regularidade fiscal da empresa, efetuadas antes da contratação e antes de quaisquer pagamentos com recursos públicos;"

6.4.1. Havendo débito de qualquer natureza com o Município, o locador autoriza desde já que seja efetuada a retenção e compensação dos valores com o crédito mensal decorrente do presente instrumento, mês a mês, até sua equalização.

6.5. O pagamento será efetuado por _____ (forma de pagamento).

6.6. Nos casos de eventuais atrasos no pagamento, desde que a LOCADORA não tenha concorrido de alguma forma para tanto, fica convencionado que a taxa de compensação financeira devida pela LOCATÁRIA, entre a data do vencimento e o efetivo pagamento da parcela, é calculada mediante a aplicação da seguinte fórmula: (Exemplificar a forma de cálculo).

7. CLÁUSULA SÉTIMA – DO REAJUSTE

7.1. Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, em contrato de vigência igual ou superior a doze meses, mediante aplicação do índice _____, ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela _____, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

Nota explicativa: O índice de reajuste eleito deve ser aquele que melhor reflita a recomposição de preços do específico setor do objeto do contrato (no caso, locação imobiliária).

Normalmente, na locação de imóveis, o índice adotado é o IGP-M, ou o IGP-DI, ambos da Fundação Getúlio Vargas, mas trata-se de critério técnico a ser analisado pelo órgão.

7.2. O reajuste, decorrente de solicitação da LOCADORA, será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.

7.3. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, a LOCADORA aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no Município em que se situa o imóvel.

8. CLÁUSULA OITAVA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

8.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no _____, na dotação abaixo discriminada: (Descrever a dotação).

9. CLÁUSULA NONA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCADORA

9.1. A LOCADORA obriga-se a:

- 9.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- 9.1.2. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da LOCATÁRIA;

-
- 9.1.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
 - 9.1.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
 - 9.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
 - 9.1.6. Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
 - 9.1.7. Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
 - 9.1.8. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
 - 9.1.9. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como:
 - a.** obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
 - b.** pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
 - c.** obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
 - d.** indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
 - e.** instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
 - f.** despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
 - g.** constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;
 - 9.1.10. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU) e taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, incidentes sobre o imóvel;
-



Nota explicativa: Lembramos que, embora seja praxe no mercado a atribuição da responsabilidade pelo pagamento do IPTU ao locatário, a legislação não estabelece tal obrigação. Ao contrário, a atribuição compete, em princípio ao locador, salvo disposição contratual em contrário (artigo 22, VIII, da Lei nº 8.245, de 1991).

Assim, recomendamos que haja negociação de tal cláusula entre as partes, lembrando sempre do princípio da prevalência do interesse público.

9.1.11. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de **condicionadores de ar, combate a incêndio e rede de lógica**, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica;

Nota explicativa: O conteúdo do subitem acima deve ser adaptado de acordo com as características específicas do imóvel locado.

9.1.12. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;

9.1.13. Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;

9.1.14. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;

9.1.15. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

As cláusulas acima são as mínimas necessárias, conforme artigo 22 da Lei nº 8.245, de 1991. As necessidades do órgão ou entidade pública, peculiaridades da locação e características do imóvel podem demandar outras obrigações a cargo das partes.

Os subitens que fazem referência a condomínio só se aplicam quando o imóvel locado pertencer a edifício dividido em unidades autônomas.

10. CLÁUSULA DÉCIMA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADE DA LOCATÁRIA

10.1 A LOCATÁRIA obriga-se a:

-
- 10.1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;
- 10.1.2. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- 10.1.3. Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- 10.1.4. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborada quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- 10.1.5. Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 10.1.6. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo assegurado à LOCATÁRIA o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
- 10.1.7. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 10.1.8. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA;
- 10.1.9. Entregar imediatamente à LOCADORA os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;
- 10.1.10. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como:
- a.** salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;
 - b.** consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
 - c.** limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
-

- d. manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
- e. manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;
- f. manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;
- g. pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
- h. rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;
- i. reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

10.1.11. A LOCATÁRIA somente ficará obrigada ao pagamento das despesas ordinárias de condomínio caso sejam comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo tal comprovação.

10.1.12. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;

10.1.13. Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;

10.1.14. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos.

Nota explicativa: As cláusulas acima são as mínimas necessárias, conforme artigo 23 da Lei nº 8.245, de 1991. As necessidades do órgão ou entidade pública, peculiaridades da locação e características do imóvel podem demandar outras obrigações a cargo das partes.
Os subitens que fazem referência a condomínio só se aplicam quando o imóvel locado pertencer a edifício dividido em unidades autônomas.

10.1.15. Fica excluída a responsabilidade da LOCATÁRIA nas hipóteses de caso fortuito, força maior ou por fato de terceiro.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

11.1. As benfeitorias úteis e necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pela LOCADORA, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil.

11.1.1. A LOCATÁRIA fica desde já autorizada a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

11.1.2. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pela LOCATÁRIA, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

11.1.3. A realização ou não da vistoria não exclui o direito do locatário acerca de eventuais defeitos ou problemas que surjam ou possam ser exteriorizados no decorrer da locação.

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA FISCALIZAÇÃO

12.1. A fiscalização do presente Termo de Contrato será exercida por um representante da LOCATÁRIA, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução.

12.2. O fiscal anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando o dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.



12.3. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas aos seus superiores em tempo hábil, para adoção das medidas convenientes.

12.4. A LOCADORA poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS ALTERAÇÕES

13.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina do artigo 65 da Lei nº 8.666/93.

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

14.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados neste instrumento, sujeitará a LOCADORA, garantida a prévia defesa, sem prejuízo de responsabilidade civil ou criminal, às penalidades de:

- a) Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;
- b) Multa:
 - b.1. Moratória de _____ % (____ por cento) por dia de atraso, injustificado, sobre o valor mensal da locação;
 - b.2. Compensatória de _____ % (____ por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial de obrigação assumida.
- c) Suspensão de licitar e impedimento de contratar com o _____ (nome do órgão ou entidade pública), pelo prazo de até 2 (dois) anos;

- d) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que a LOCADORA ressarcir a LOCATÁRIA pelos prejuízos causados.

Nota explicativa: A cláusula penal é uma obrigação acessória no contrato consistente em penas e multas, contra aquele que deixar de realizar o ato ou fato, a que se obrigou, ou apenas o retardar. As espécies são: cláusula penal compensatória e cláusula penal moratória. A primeira visa a ressarcir o contratante dos prejuízos por ele suportados pela inexecução total do contrato. A segunda tem por finalidade estimular o contratante obrigado a uma prestação a não atrasar a mesma. Em geral, a multa compensatória consiste num percentual sobre o valor da obrigação principal e não pode ser superior a esta. Não existe no Novo Código Civil qualquer disposição que estabeleça um valor, a não ser a de que a multa não pode exceder o valor da obrigação principal. Com base nisso, cabe ao Administrador avaliar, com base no valor da contratação, um percentual flexível (de até XX por cento), a fim de que possa adequá-lo ao montante dos prejuízos eventualmente causados por culpa do locador.

A fixação do percentual de cada modalidade de multa deve ser cuidadosamente estudada pelo administrador público, em cada caso, de acordo com as especificidades de cada objeto a ser contratado, tendo-se em vista sempre o princípio da proporcionalidade.

14.2. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

14.3. Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, previstas acima, as empresas que, em razão do presente contrato:

- a) Tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;

b) Demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a LOCATÁRIA em virtude de atos ilícitos praticados.

14.4. A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei nº 8.666/93, e subsidiariamente na Lei nº 9.784/1999.

14.5. A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado à LOCATÁRIA, observado o princípio da proporcionalidade.

14.6. As multas devidas e/ou prejuízos causados à LOCATÁRIA serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor do MUNICÍPIO DE ARACRUZ/ES, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa e cobrados judicialmente.

14.7. A multa deverá ser recolhida no prazo máximo de _____ dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela LOCATÁRIA.

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA RESCISÃO CONTRATUAL

15.1. A LOCATÁRIA poderá rescindir este Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta à LOCADORA, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

15.2. A rescisão por descumprimento de cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores de multas e indenizações devidas à LOCATÁRIA, bem como a retenção de créditos decorrentes do Contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das penalidades previstas no instrumento.

- 15.3.** Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas no art. 78 da Lei nº 8.666/93, com exceção das previstas nos incisos VI, IX e X, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.
- 15.4.** Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos XII e XVII do art. 78 da Lei nº 8.666/93, desde que ausente de culpa da LOCADORA, a LOCATÁRIA a ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.
- 15.5.** Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII do art. 78 da Lei nº 8.666/93, a LOCATÁRIA decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que NOTIFIQUE a LOCADORA, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.
- 15.6.** Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente a LOCADORA, e desde que esta não tenha incorrido em multa, a LOCATÁRIA ficará sujeita ao pagamento de multa equivalente a _____ alugueis, segundo a proporção prevista no art. 4º da Lei nº 8.245/91, e no art. 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.
- 15.7.** Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, etc., a LOCATÁRIA poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.
- 15.8.** O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente à LOCADORA ou por via postal, com aviso de recebimento.



15.9. Os casos de rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DOS CASOS OMISSOS

15.1. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei nº 8.245/1991, e na Lei nº 8.666/1993, subsidiariamente.

17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DO FORO

16.1 Fica eleito o foro da Seção Judiciária da Comarca de ARACRUZ/ES, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente contrato.

E, assim, por estarem de acordo, ajustados e contratados, após lido e achado conforme, as partes a seguir firmam o presente contrato em 02 (duas) vias, de igual teor e forma, para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

MUNICÍPIO DE ARACRUZ/ES, _____ de _____ de _____.

REPRESENTANTE DA LOCATÁRIA

REPRESENTANTE DA LOCADORA

TESTEMUNHAS:

